



Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle rakennustöiden keskeyttämisestä ym. koskevassa asiassa

VD/10072/10.03.00.10/2021

RL/TH

Aiempi käsittely

Rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on päätöksellään 19.4.2021 § 418 myöntänyt rakennusluvan neljän paritalon rakentamiselle kiinteistölle 92-421-9-197. Rakennustöiden käynnistyttyä on rakennusvalvonnalle on toimitettu toimenpidepyyntö rakennustöiden keskeyttämiseksi ja toimenpiteisiin ryhtymiseksi liittyen kiinteistöllä 92-421-9-197 suoritettuihin rakennustöihin.

Naapurikiinteistön omistajat K.K. ja S.V. ovat todenneet toimenpidepyynnössään, että rakennuslupa-asiakirjoissa on esitetty väärä korkomerkintöjä heidän kiinteistönsä osalta, mistä johtuen uudet rakennukset rakennetaan paikoin jopa metriä ylemmäksi, kuin todellinen maanpinnan korkeus. Toimenpidepyynnön tekijät vaativat, että asuinrakennukset pitää rakentaa maanpinnan oikeat korkeusasemat huomioon ottaen ja luvatta rakennettu tukimuurin osuus pitää purkaa. Lisäksi rakennusvalvonnan tulee määrätä rakennustyöt välittömästi keskeytetyksi.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on päätöksellään 26.10.2021 § 35 päättänyt, että vaatimukset eivät anna aihetta toimenpiteisiin. Päätöstä on perusteltu rakennusten osalta sillä, että rakennustöitä suoritetaan lainvoimaisen rakennusluvan perusteella. Rakennuspaikalla on pidetty sijaintikatselmus, jossa on tarkastettu rakennusten sijainnit ja korkeusasemat. Mitään luvasta poikkeavaa ei sijaintikatselmuksessa havaittu. Rakennusten korkoasema on myönnetyn rakennusluvan mukainen.

Tukimuurin osalta lupajaosto katsoi, ettei ole perusteltua ryhtyä toimenpiteisiin sen poistamiseksi, sillä tukimuurin rakentamista koskeva hakemus on vireillä. Tukimuurin rakentaminen on rakennusvalvonnan viranhaltijan toimesta jo keskeytetty.

Valitus

Toimenpidevaatimuksen tehneet naapurit ovat valittaneet lupajaoston päätöksestä ja vaativat sen kumoamista ja palauttamista lupajaostolle uudelleen käsiteltäväksi.

Valituksen mukaan lupajaoston päätös on lainvastainen, kun päätöksessä ei puututa virheellisiin korkeusasemiin ja virheelliseen suunnitelmaan. Lupajaoston päätös on valituksen mukaan virheellinen myös siltä osin kuin siinä on todettu, että korkomerkintöjen virheellisyys ei ole vaikuttanut myönnetyn rakennusluvan sisältöön. Valituksessa, joka on esityslistatekstin liitteenä, on toistettu myös alkuperäisessä toimenpidevaatimuksessa esitetty.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 11.1.2022 § 9

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraava lausunto.



Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Lausunto

Valituksen mukaan jaoston päätös on virheellinen, kun siinä ei puututa virheellisiin korkoasemiin. Väite on perusteeton. On tärkeää huomata, että rakennuksia rakennetaan rakennusluvassa hyväksytyihin korkoihin, mikä seikka on todettu rakennuspaikalla suoritettussa sijaintikatselmuksessa. Rakennuslupapäätöksessä ei ole virhettä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:ssä todetaan, että ”jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa”, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Asiassa on kiistatonta, että hankkeeseen ryhtyvä ei ole toiminut em. lainkohdan mukaan eikä mitään perusteita ryhtyä toimenpiteisiin siten ole.

Valituksessa vedotaan myös siihen, että lupajaoston päätöksessä on todettu, että valittajien kiinteistön korkomerkintöjen virheillä ei ole ollut vaikutusta päätökseen. Korkomerkintöjen virheet ovat kiistaton tosiasia. Niillä ei ole kuitenkaan ollut mitään vaikutusta korkoasemaan, johon rakennukset rakennetaan. Lupakäsittelijällä on ollut tietoinen rakennuspaikan olosuhteista eli muun muassa siitä, että rakennuspaikka sijaitsee rinteessä, ja hänellä on ollut käytössään hankkeeseen ryhtyvän laatimat suunnitelmat, joissa osoitetaan maanpinnan tasot ja tarvittavat täytöt. Suunnitelmissa olleet virheet koroissa ovat merkityksettömiä, kun maasto-olosuhteet käyvät selkeästi ilmi leikkauspiirustuksista.

Hankkeeseen ryhtyvä on rakentanut tukimuurin rakennuspaikan ja valittajien omistaman kiinteistön väliselle rajalle luvattomasti. Rakennusvalvonta onkin keskeyttänyt rakennustyöt rakennuspaikalla tukimuurin osalta ja lupajaosto on päätöksellään pitänyt töiden keskeyttämisen voimassa, kunnes asia on ratkaistu muutosluvalla. Hankkeeseen ryhtyvä on saattanut lupa-asian vireille, mistä syystä lupajaosto on päättänyt olla ryhtymättä toimenpiteisiin tukimuurin poistamiseksi. Mikäli lupaa tukimuurin rakentamiselle ei tulla myöntämään, tukimuurin purkaminen tulee uudelleen harkittavaksi.

Lupajaosto viittaa lisäksi toimenpide- ja keskeytysvaatimukseen antamansa päätöksen perusteluihin.

Edellä esitetyillä perusteilla voidaan todeta, että valitus on perusteeton ja se tulee hylätä.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- valitus liitteineen

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta

ote: Helsingin hallinto-oikeus

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Vantaa

Lisätiedot:

rakennuslakimies Tommi Hietanen, puh. 043 8267329,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)